



**OPEN OPROEP 1511 | DE VOLLEDIGE STUDIEOPDRACHT
VOOR HET OPMAKEN VAN EEN MASTERPLAN VOOR DE
SITE GINDER ALE TE MERCHTEM | 17 NOVEMBER 2008.**

INTRO

Hierbij treft u onze conceptvisie aan voor de opmaak van het masterplan en de herbestemming van de Ginder-Ale site te Merchtem.

Door de zeer uitzonderlijke schaal, strategische positie en de huidige eigendomsstructuur van de Ginder-Ale gebouwen in de kern van Merchtem denken wij dat er een aantal zeer pregnante condities in deze opdracht besloten liggen die een grote invloed hebben op het masterplan. Om die reden hebben wij deze condities vooraf zo helder mogelijk willen benoemen in de hoofdstukken 'Uitdagingen' en 'Stellingnames'.

Op de stedenbouwkundige schaal hebben wij vastgesteld dat de bestaande structuur van verkeer, openbare ruimte en programma helemaal niet is afgestemd op de herontwikkeling van de Ginder-Ale site. In dit hoofdstuk trachten we dan ook de bestaande stedenbouwkundige problematiek te duiden vanuit het oogpunt van de nakende herontwikkeling. In het daaropvolgende hoofdstuk 'Masterplan' wordt een aanzet gegeven tot een nieuwe ruimtelijke structuur voor de kern van Merchtem, met de Ginder-Ale site als cruciale hoeksteen in deze visie.

De volgende hoofdstukken gaan dieper in op het schaalniveau van de bestaande Ginder-Ale gebouwen. Eerst worden de condities van deze gebouwen blootgelegd voor wat betreft beeldwaarde, structuur en ontsluiting. Daarna hebben we getracht om een eerste onderzoek te doen naar de herontwikkeling op gebouw-niveau binnen de kaders van het masterplan. Daarbij wordt geraakt aan de bouwkundige complexiteit van de herbestemming van erfgoed. Het hoofdstuk 'Visie Herontwikkeling' heeft dan ook geenszins de pretentie te zijn van een integrale en uitgewerkte visie op de architecturale toekomst van de gebouwen. Dit is een eerste aftasting van de potenties in de bestaande gebouwen die verder onderzocht moet worden tijdens het masterplan en in de respectievelijke architectuuropdrachten.

De nota's 'Duurzaamheid' en 'Haalbaarheid' gaan dieper in op de culturele en ecologische randvoorwaarden enerzijds en de financiële en sociaal-economische randvoorwaarden anderzijds om het masterplan en de herontwikkeling van de Ginder-Ale site een kwalitatieve bijdrage te laten zijn aan de ontwikkeling van Merchtem.

Wij hebben met plezier aan een conceptvisie voor deze uitzonderlijke site gewerkt en wensen u hetzelfde bij het lezen ervan.

INTRO | UITDAGINGEN 7 |
STELLINGNAMES 9 |
ANALYSE STEDENBOUW
17 | MASTERPLAN 25 |
VISIE HERONTWIKKELING
GEBOUWEN 37 | DUUR-
ZAAMHEID 47 | HAAL-
BAARHEID 51 | BESLUIT 65.

UITDAGINGEN /



In de Ginder-Ale site liggen een aantal vragen besloten die grote impact hebben op de mogelijke herontwikkeling:

- DAT IS GEEN KLEIN BIER! - ÇA C'EST PAS DE LA PETITE BIÈRE! -

- > Wat is de precieze relatie tussen de herontwikkeling van de Ginder-Ale site en de ontwikkeling van Merchtem?
- > Hoe moet omgegaan worden met de huidige tweedeling in de eigendomsstructuur bij de herbestemming van het Ginder-Ale complex dat historisch en functioneel één geheel was?
- > Welke is de juiste impact en noodzakelijke attitude die volgt louter uit de uitzonderlijke schaal van de bestaande gebouwen in relatie tot het omliggende dorp?

Wij denken dat deze vragen een zeer duidelijke stellingname eisen en dus ook bepalend zijn voor een iedere vorm van herontwikkeling.

STELLINGNAMES /

A group of people are silhouetted against a row of windows in a dimly lit room. The room has a high ceiling with exposed pipes and a grid of ceiling tiles. The walls are made of wood or metal panels. The people are standing and talking, with some looking towards the windows. The overall atmosphere is one of a workshop or meeting.

Tegenover de hiervoor beschreven uitdagingen plaatsen we een aantal heldere stellingnames.

De stellingnames zijn een voorwaarde voor de herontwikkeling en vormen samen een canvas voor het masterplan. Deze zaken zijn belangrijk om vast te leggen en houden voor het proces dat volgt.

> Wat is de precieze relatie tussen de herontwikkeling van de Ginder-Ale site en de ontwikkeling van Merchtem?

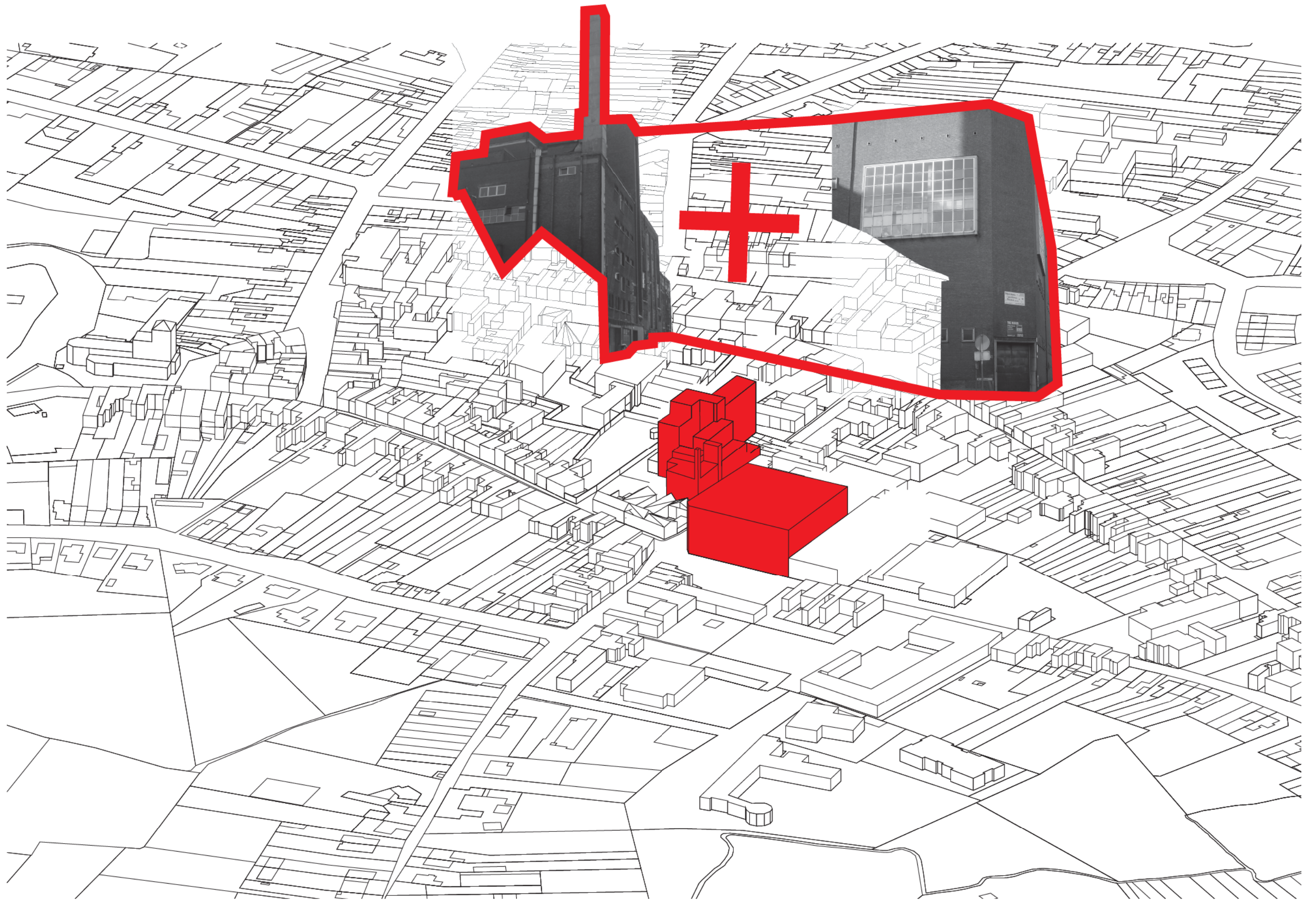
> **Ginder-Ale en het dorp - onlosmakelijk verbonden**

Door de strategische positie en ruimtelijke nabijheid van de Ginder-Ale site in de kern van Merchtem zijn deze beide onlosmakelijk met elkaar verbonden. Bovendien zal door de uitzonderlijke schaal van het complex de herbestemming impact hebben op alle deelaspecten van de toekomstige ruimtelijke, economische en verkeerskundige ontwikkeling van Merchtem zelf.



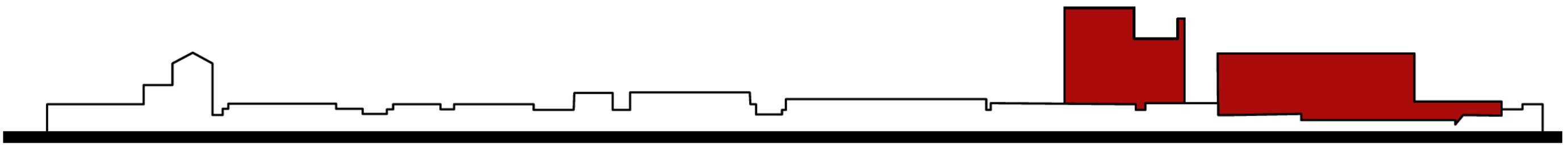
- > Hoe moet omgegaan worden met de huidige tweedeling in eigendomsstructuur bij de herbestemming van het Ginder-Ale complex dat historisch en functioneel één geheel was?
- > Ook in de toekomst één twee-eenheid door zijn historie en functie.

Ondanks het feit dat vandaag het complex in handen is van 2 verschillende eigenaars, zal het in de toekomst als één twee-eenheid gezien moeten worden. Niet alleen vanuit historisch en functioneel perspectief maar ook omwille van de noodzakelijke afstemming bij de herontwikkeling is dit onvermijdelijk. Elke toekomstperspectief voor de site en de gebouwen moeten vertrekken van de vraag welke herbestemming wenselijk en haalbaar is, wat de draagkracht en condities zijn die de bestaande gebouwen opleggen en hoe dat zich verhoudt tot wat bestaat in Merchtem. Als randvoorwaarde moet dus opgelegd worden dat de gebouwen als een integraal te ontwikkelen project vormgegeven moeten worden. Dit kan door minimaal deze voorwaarde dwingend vast te leggen als uitgangspunt voor het masterplan. Maar het lijkt ons raadzaam en nodig om dit verder te consolideren door het opzetten van een gedeelde ontwikkelingsstructuur, al dan niet met publieke-private inbreng.



- > Welke is de juiste impact en noodzakelijke attitude die volgt louter uit de uitzonderlijke schaal van de bestaande gebouwen in relatie tot het omliggende dorp?
- > **Puur door de schaal van de gebouwen is dit een monumentaal project.**

De zeer uitzonderlijk schaal van de Ginder-Ale gebouwen in relatie tot het dorp heeft een monumentale kwaliteit. Dit is dan ook een belangrijk uitgangspunt bij de herbestemming van de gebouwen. Zij verdragen geen ingrepen die afbreuk doen aan deze schaal of ze proberen te manipuleren. Dit is een monumentaal project voor Merchtem. Louter door de schaal van de ingreep zal het een impact hebben op alle aspecten van de bestaande stedelijke structuur. Het is dan ook noodzakelijk dat de gemeente zich bereid toont om de consequenties daarvan te aanvaarden, net zoals ze in het verleden de Brouwerij als identiteit omarmt heeft. Bij het herontwikkelen van deze gebouwen moet de gemeente dan ook haar rol opnemen en het publieke belang behartigen, niet alleen bij de herstructurering van het omliggende weefsel maar ook bij de invulling van de gebouwen. De Open Oproep en het masterplan is daar een eerste stap toe. Het is van groot belang dat de monumentaliteit van het gebouw niet louter ingevuld wordt door private functies maar ook een uitnodigend publiek karakter krijgt.



ANALYSE STEDENBOUW /

An aerial photograph of a town, likely in the Netherlands, showing a dense residential area with a prominent church spire in the center. The town is surrounded by green fields and trees. The sky is clear and blue.

Met de uitdagingen en stellingnames als kader, werd de stedenbouwkundige context onderzocht.

De analyse helpt ons enerzijds om bijkomend kennis over de site en het gevraagde programma te verwerven. Anderzijds scherpt ze de stellingnames bijkomend aan.

De daaruit verworven kennis ligt aan de basis van het uiteindelijke masterplan.



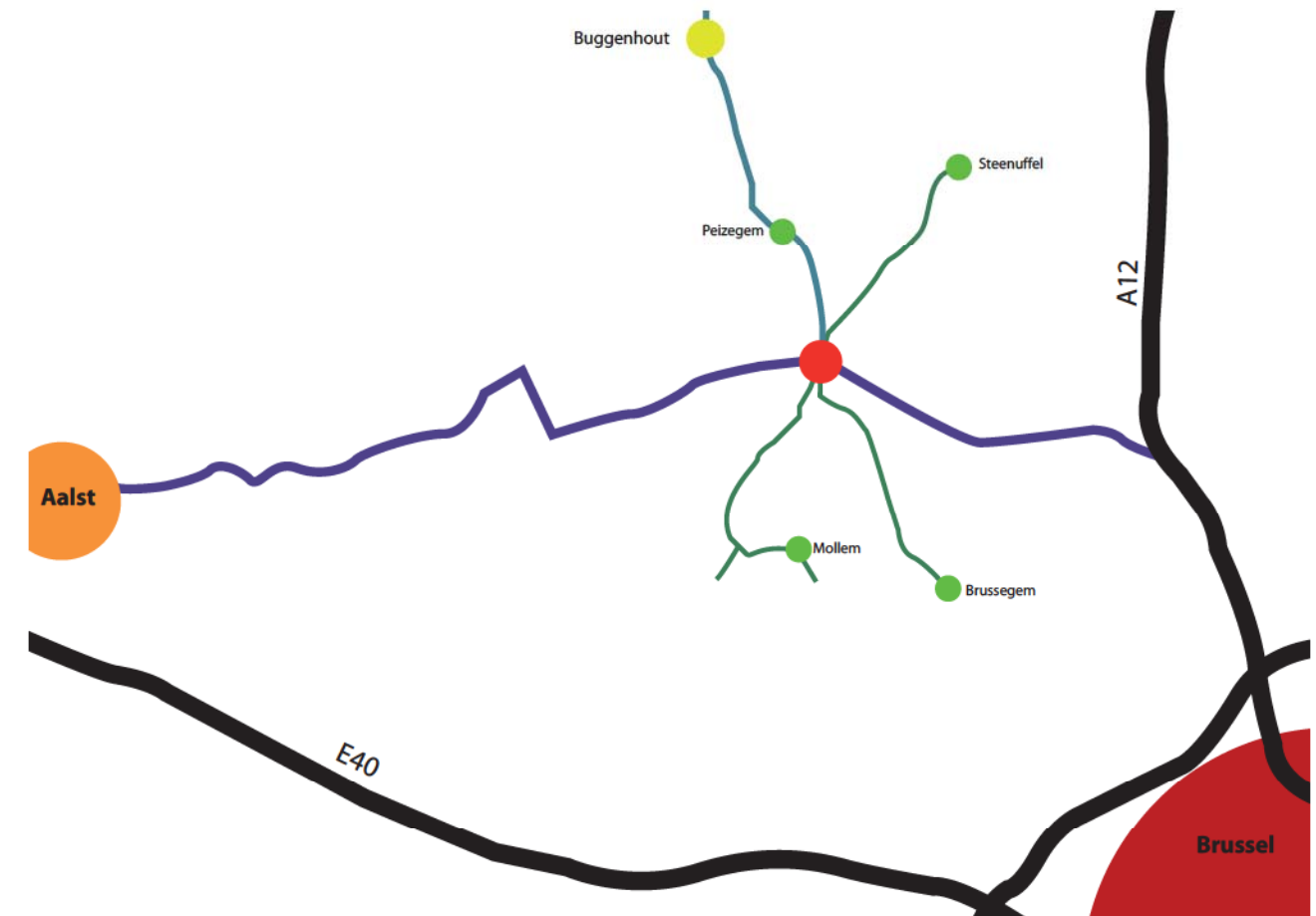
> VERKEER /

De huidige verkeersstructuur van Merchtem wordt vooral gekenmerkt door de intensieve verkeersader van de N211 die dwars door het centrum en over de Markt loopt. Om meer verblijfskwaliteit te kunnen creëren in de kern van Merchtem is het wenselijk dat een belangrijk deel van het doorgaand verkeer (in het bijzonder op de N211) geweerd kan worden.

Het voornamelijk oost-west-gericht doorgaand verkeer verloopt thans over de Markt, waar het vermengd is met lokaal bestemmingsverkeer én fietsers/voetgangers in het gedrang brengt. Aangezien de problematiek van doorgaand verkeer hier niet op een hoger schaalniveau kan worden aangepakt, dringen zich maatregelen op het schaalniveau van Merchtem zelf op. Een keuze voor meer ruimte voor zachte weggebruikers op het centrale deel van de N211 (Krekelendries-Markt-Nieuwstraat-...) kan enkel bekomen worden door drastische herinrichtingsmaatregelen en heroriëntering van de belangrijkste verkeersstromen.

Louter op het niveau van de leefbaarheid van de kern van Merchtem lijkt het aanpassen van deze verkeersstructuur al wenselijk, maar in het perspectief van de ontwikkeling van de Ginder-Ale site wordt dit volgens ons absoluut noodzakelijk. Niet alleen zal de aantrekkingskracht van het bijkomende programma een aanpassing van de mobiliteitsstructuur vragen, de zoektocht naar synergie met het bestaande centrum zal ook de nodige ruimte vragen ten behoeve van een kwalitatieve aansluiting van het openbaar domein. De verkeersstructuur maakt dit vandaag onmogelijk. Bovendien zorgt de noord-zuid beweging vanuit de omliggende kernen van Peizegem, Brussegem, Opwijk en Mollem voor bijkomende verkeersstromen richting de hoofdas die door de straten van het centrum lopen. Vooral de stroom doorheen het smalle profiel van de Kattenstraat lijkt ons bij de herontwikkeling van het Ginder-Ale complex problematisch.

Daarnaast is er niet of nauwelijks een uitgewerkte visie op het parkeren voor het centrum. De enige openbare ruimte met enige kwaliteit, de Markt, wordt naast zijn rol als doorgaande verkeersader ook nog eens gebruikt om te parkeren. Daarbij is nauwelijks nog enige verblijfskwaliteit merkbaar in het openbaar domein. De andere parkeervoorzieningen zijn zeer versnipperd en hoofdzakelijk gekoppeld aan de doorgaande hoofdverkeersas, waardoor de verkeersleefbaarheid in het centrum nog afneemt.



lokale en regionale situering verkeersstructuur



> OPENBARE RUIMTE /

Eigenlijk is het in het centrum van Merchtem bijna geen openbare ruimte aan te wijzen met verblijfskwaliteit of representativiteit. Dit is ook een gevolg van de bestaande verkeersstructuur, zeker wat de Markt betreft. Daarnaast zijn er aanliggend aan het kerngebied wel de groene openbare ruimten van de parken bij de kerk en het OCMW rusthuis. Deze zijn echter moeilijk kwalitatief te bereiken voor langzaam verkeer vanuit het centrum.

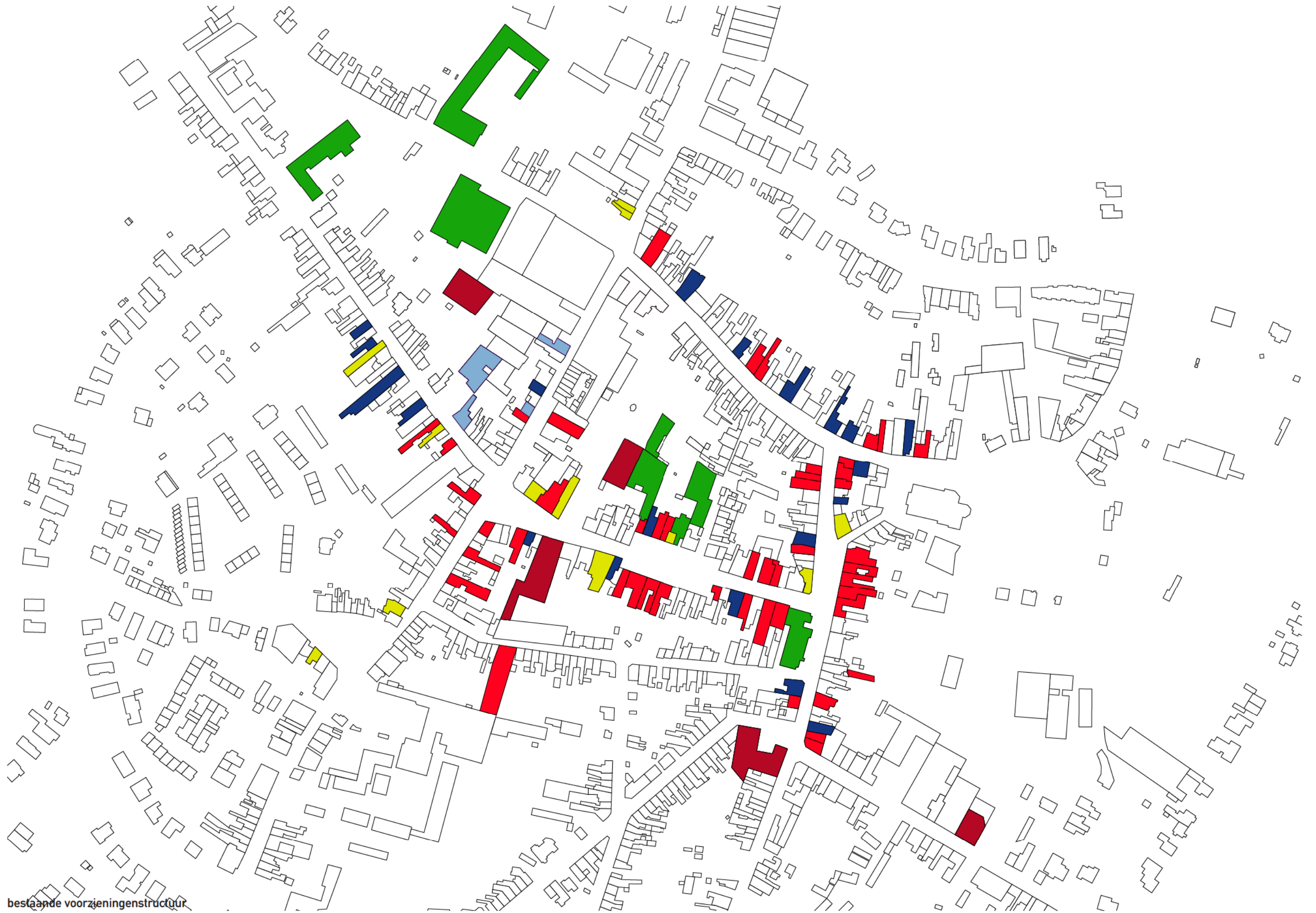
Veel van de andere ongebouwde ruimte is geprivatiseerd (groene parktuinen) of is ongedefinieerde restruimte. Dat laatste is geval rond de Gemeentelijke Sporthal en de Sint-Donatius school. Vaak wordt aan deze restruimte dan ook nog eens een parkeerfunctie toegevoegd.

Bij het herontwikkelen van de Ginder-Ale site is het creëren van een verbindende openbare ruimte met verblijfskwaliteit dan ook prioritair. Dit is een noodzakelijke voorwaarde voor het functioneren van het complex als volwaardig onderdeel van de bestaande kern. Zonder een kwalitatief openbaar domein dat ruimte laat voor het koppelen van de functies is dit niet denkbaar.



foto's bestaande openbaar domein





> Bestaande Functioneel Programmatische Structuur /

De voorzieningenstructuur van Merchtem kent weinig of geen coherentie in haar ruimtelijke verschijningsvorm. Wel is een logische concentratie merkbaar langsheen de doorgaande route van de N211 en met concentratie op de Markt. Vrijwel overal wordt de voorzieningen afgewisseld met woonfuncties op de begane grond.

Het commerciële aanbod is aangevuld met de occasionele horecazaak en dienstverlening. De kwaliteit van de voorzieningen is aanvaardbaar te noemen maar niet uitzonderlijk. De site van de brouwerij bevindt zich ideaal binnen een nog te ontwikkelen winkelcircuit en kan dus een aanvulling en meerwaarde betekenen voor het commerciële apparaat.



foto's bestaande functioneel programmatische structuur



- kleinhandel
- grootwarenhuis
- horeca
- diensten
- gemeente
- kleine industrie
- service flats
- rusthuis
- lofts
- leisure

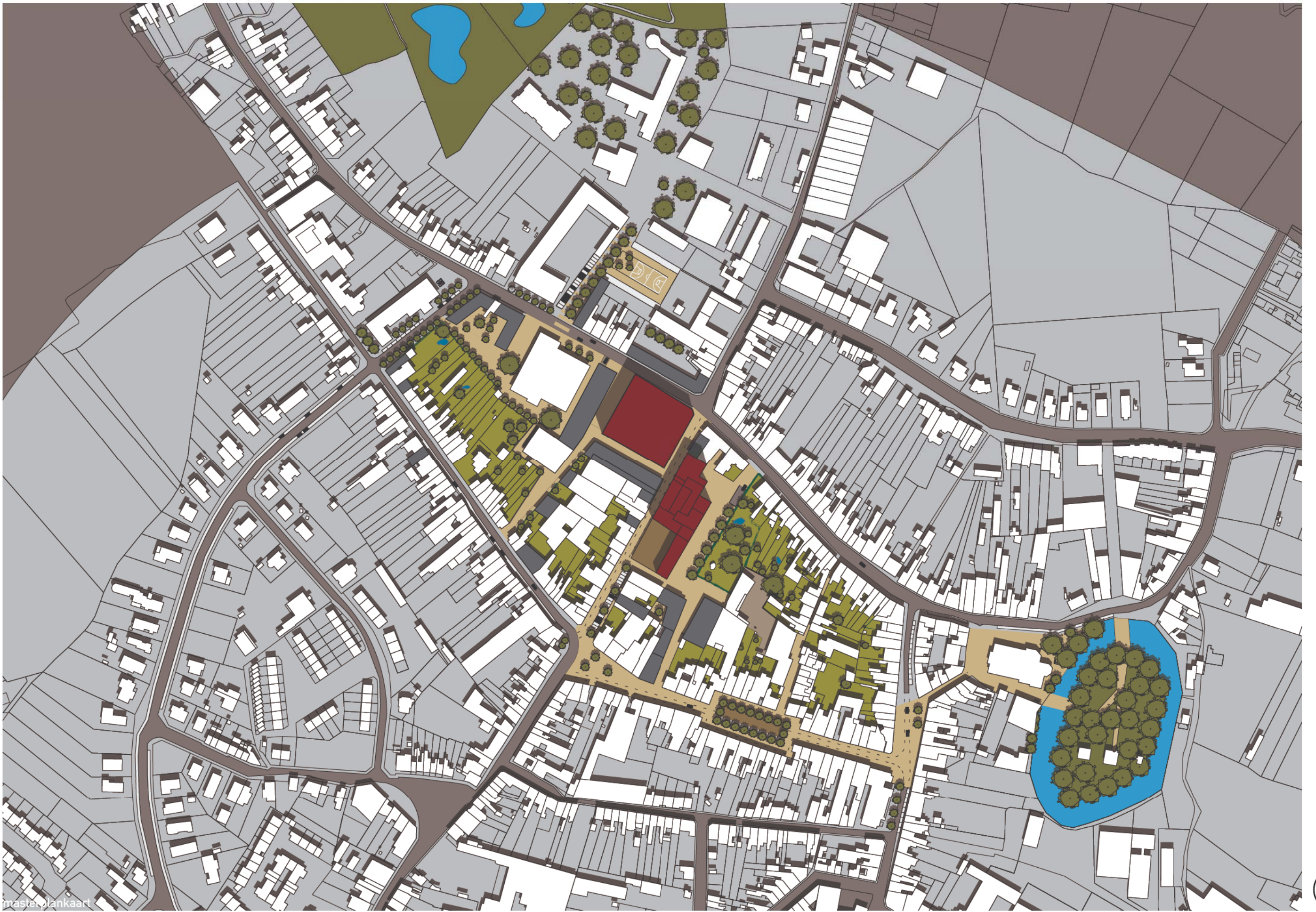
MASTERPLAN /



De conceptvisie van het masterplan werkt op 2 schaalniveau's: dat van het centrum van Merchtem en dat van de Ginder Ale site.

Er wordt vormgegeven aan de relatie tussen het gebouwde en het ongebouwde, tussen de brouwerij en het dorp. Deze relatie wordt vastgelegd en onderbouwd.

Ze is zeer specifiek en identiteitsbepalend.



> schetsontwerp Masterplan /

Vanuit de stellingname en stedenbouwkundige analyse komen wij tot de vaststelling dat de toekomstige ruimtelijke structuur van Merchtem grondig aangepast zal moeten worden om een volwaardige integratie van het Ginder-Ale complex mogelijk te maken.

Het uitgangspunt daarbij is het aanpassen van de bestaande verkeersstructuur zodat het doorgaande verkeer uit de kern geweerd wordt. Daarbij ontstaat een groot aaneengesloten centrumgebied met een openbaar domein dat de prioriteit legt bij langzaam verkeer en waar de auto te gast is. Louter bestemmingsverkeer kan de dorpskern nog bereiken. Het te herontwikkelen Ginder-Ale complex is de centrale scharnier binnen dit gebied.

Door het weren van het doorgaande verkeer ontstaan alle kansen om het Ginder-Ale complex goed in te bedden binnen de ruimtelijke structuur van de kern en het winkelapparaat. Daarbij ontstaat een route vanaf het huidige Gemeentehuis over de Markt, doorheen de nieuwe doorsteek in het binnengebied richting Ginder Ale. Deze informele doorsteek loopt door tot in Langensteenweg. Het openmaken en opnieuw afwerken van de randen van dit binnengebied zorgt niet alleen voor een kwalitatieve koppeling tussen de bestaande winkels en de nieuwe commerciële invulling van het Ginder-Ale complex maar lost ook de problematiek op van de toegankelijkheid van de schoolgebouwen in het binnengebied voor brandweerwagens.

Door het slopen van de arbeiderswoningen in de oksel van de Martinas brouwerij wordt in het nauwe profiel van de Kattenstraat een nieuw voorplein voor het belangrijkste brouwerijgebouw gemaakt dat tevens dienst doet als stapsteen naar de commerciële voorzieningen in het andere deel van het complex, de Lagerkelder. De Kattenstraat transformeert zo van nauwe doorgaande ontsluitingsstraat tot een verbindend element met verblijfskwaliteit voor de brouwerijgebouwen aan weerszijde ervan.

Een belangrijk principe van het masterplan is het los maken van de bestaande Ginder-Ale gebouwen van het omliggende weefsel zodat ze ademruimte krijgen en er kansen ontstaan om kwalitatieve verbindingen te maken met de aanliggende functies.

Datzelfde thema is doorgezet aan de overzijde van de Kattenstraat rond de voormalige Lagerkelder. Het bestaande gebouw wordt opnieuw vrij in de ruimte gezet en omgeven door nieuwe gebouwen die de bestaande achter- en zijkanten afwerken en opnieuw programmeren.

Een potentieel zeer belangrijke koppeling achten wij mogelijk in de richting van de bestaande Lidl site. Daarmee ontstaat niet alleen de kans om een trekker aan het uiteinde van het commerciële circuit toe te voegen, maar ontstaat ook een nieuw informele noord-zuid koppeling tussen de August De Boeckstraat en de Dendermondestraat. Anderzijds ontstaat ook een koppeling onderdoor het gebouw tussen de Lagerkelder en de sporthal in westelijke richting.

De sporthal wordt daarmee als publieksvoorziening ook onderdeel van het centrumgebied. Op de huidige locatie van het politiekantoor en de bibliotheek wordt de 'missing link' gemaakt die toelaat om de verkeersstructuur aan te passen. Wij stellen voor om de bibliotheek als publieksfunctie onderdeel te maken van het Ginder-Ale complex. Het Politiekantoor kan dan opnieuw gehuisvest worden in het bestaande bibliotheekgebouw met een strategische positie aan de belangrijkste toekomstige ontsluitingsweg. Als sluitstuk van dit bouwblok is er ruimte voor een nieuw hoekgebouw met woonfunctie dat het centrumgebied hier afmaakt.

Zowel ter hoogte van het westelijke als oostelijke uiteinde van het nieuwe centrumgebied worden hoogwaardige koppelingen gemaakt naar de groene parkoases aan de kerk en het rusthuis. Hier wordt door de aanleg van het openbaar domein en de profilering van de weginfrastructuur de koppeling met de groene ruimten voor langzaam verkeer gemaakt. Op die manier maken zowel de kerk als het rusthuis weer deel uit van de kern van Merchtem.



> verkeer Masterplan /

Dankzij het voorzien van de ontbrekende schakel over de bestaande bibliotheek- en politiesite kan het doorgaand verkeer maximaal geweerd worden van de N211 door het inschakelen van assen zoals de Dendermondsestraat, Burchtstraat-Langensteenstraat, Spiegellaan of de creatie van nieuwe/bijkomende 'ring'structuren op schaalniveau van de gemeente. Dit betekent nog niet dat daardoor het doorgaand verkeer niet meer door Merchtem zal rijden, maar wel dat maximaal de doorgaande stromen weggehaald worden uit een kerngebied waar ruimte gecreëerd kan worden voor langzaam verkeer. In de Spiegellaan, de Mieregemstraat-Bogaerdstraat en de Dendermondsestraat is er voldoende ruimte om een kwalitatief profiel aan te leggen met buffermogelijkheden voor de bestaande woonfuncties. Voor de Langenstraat wordt geopteerd om het verkeer uit te splitsen naar de Burchtlaan per enkele richting. Zo ontstaat ook in het nauwe profiel van de Langenstraat voldoende verkeersleefbaarheid.

Belangrijk aandachtspunt is echter dat de Burchtstraat-Langenstraat zich mogelijk niet lenen tot routes voor (zwaar) vrachtverkeer. Om die reden is het allicht zinvol een tonnagebeperking uit te werken (verbod zwaar vrachtverkeer) voor doorgaand vrachtverkeer da top bepaalde assen niet meer gewenst is.

Deze kernzone van de N211 (zone tussen Kattenstraat en Bogaerdstraat), maar ook de aansluitende Markt e.a. kunnen bij voorkeur ingericht worden als verkeersluw gebied. Dit betekent dat het eventuele lokale autoverkeer 'te gast' is in het verblijfsgebied (de effectieve centrumzone) en de betrokken straten heringericht kunnen worden conform het shared-space-principe (menging fietsers, voetgangers, ev. autoverkeer), hetgeen gekenmerkt wordt door een erfachtige inrichting en bijhorende materiaalkeuzes.

Om de kernzone van Merchtem bereikbaar te houden voor lokaal bestemmingsverkeer wordt geopteerd om een gedifferentieerd parkeerconcept op te zetten in 3 niveaus:

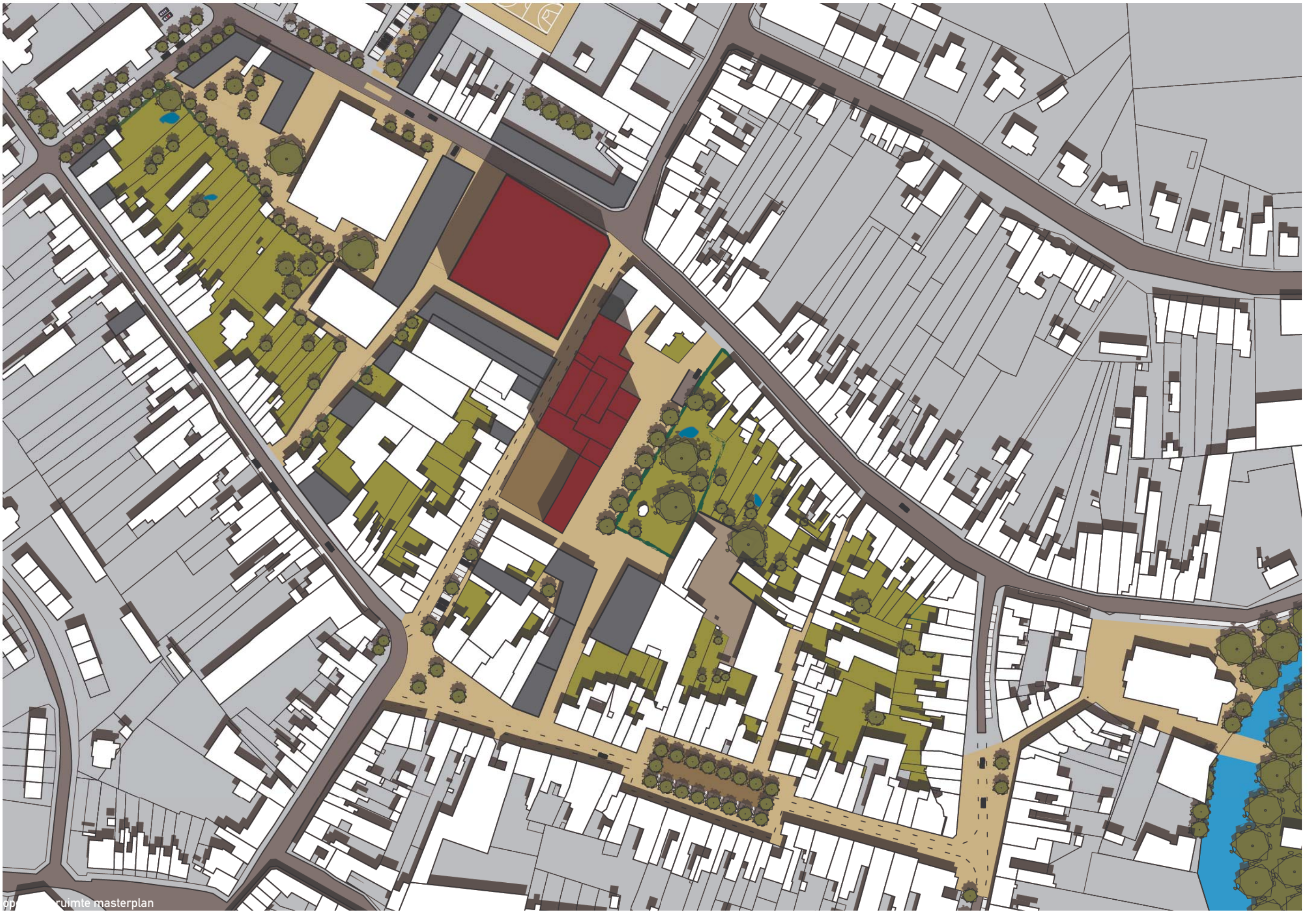
- In de effectieve kernzone zijn enkel nog specifieke laad- en loszones beschikbaar, of – heel uitzonderlijk- beperkt aantal parkeerplaatsen (bedoeld voor (ultra)kortparkeren, met bijhorend ultrakortparkeertarief)

- Aan de belangrijkste invalssassen naar de kern worden de belangrijkste parkeervoorzieningen uitgebouwd (vb. Ginder Ale, Sporthal, Sint-Donatius, zoekzone Kerk). Deze parkings liggen aan de directe rand van de kernzone en zijn dus op wandelafstand van de centrale winkelroute gelegen en kennen een degressief uurtarief (ten voordele van (middel)langparkeerders)
- Op nog iets grotere afstand kunnen zonodig nog ruimere parkeervoorzieningen uitgebouwd/voorzien worden, die volledig ten dienste kunnen staan van (gratis) langparkeerder.

Op die manier komt ruimte in de kern vrij voor aangename en beter uitgeruste voetgangersvoorzieningen en wordt het aanvaard dat fietsverkeer inderdaad gemengd verloopt met de rest van het (lokaal gericht) gemotoriseerd verkeer.

Voor het ontwerp van de nieuwe knooppunten of oversteekplaatsen zijn volgende uitgangspunten opgenomen in het masterplan. Deze houden rekening met de verkeersintensiteiten zoals vermeld in de tellingen van het bestaande mobiliteitsplan:

- Knooppunt 1: voorrangskruispunt, waarbij (gelet op belangrijkste oost-westrelatie): de voorrang ligt op de beweging van Burchtstraat naar Gasthuisstraat/Kattenstraat (richting Ginder-Ale), dit ten nadele van de 'rechtdoorbeweging' op de Gasthuisstraat zelf.
- Kruispunt 2: gewoon voorrangskruispunt met de voorrangsbeweging van Dendermondsestraat naar Langensteenweg, waarbij linksaf slaan van Gasthuisstraat naar Langensteenweg verboden is, zodat een 'conflictvrij kruispunt' ontstaat waar alles vlot kan verlopen.
- Oversteekpunt 3 wordt voorzien van een middenberm/rustpunt in de oversteekbeweging, zodanig dat deze geaccentueerd kan worden, zonder daarom nefast te zijn voor de vlotte doorstroming op de Dendermondsestraat.
- Kruispunt 4 wordt het nieuwe 'beslispunt': dit wordt vormgegeven als een voorrangskruispunt met voorrang op de as Dendermondsestraat
- Oversteekpunt 5 wordt enkel: richting gemaakt zodat de auto te gast is op het verhoogde openbaar domein, op die manier wordt de kerk en het park van Merchtem weer aangesloten op het centrumgebied.



> Openbare ruimte Masterplan /

In de vormgeving van de openbare ruimte in het nieuwe centrumgebied wordt zoveel als mogelijk gestreefd naar een continue verbindende grondtoon. Met de Markt en het Ginder-Ale complex als twee belangrijke polen in het centrum wordt gestreefd naar het maken van verblijfskwaliteit in het openbaar domein. Daarbij worden 2 belangrijke nieuwe pleinruimtes gedefinieerd: de Nieuwe Markt en het nieuwe Martinasplein.

De Nieuwe Markt is de oude Markt, waarbij het verkeer en parkeren te gast is aan de noordelijke zijde van het plein, terwijl aan de zuidelijke zijde een echte pleinruimte ontstaat. De mooie bestaande verhoudingen en de geometrische vorm worden geaccentueerd door een centraal raster van hoogstammige bomen.

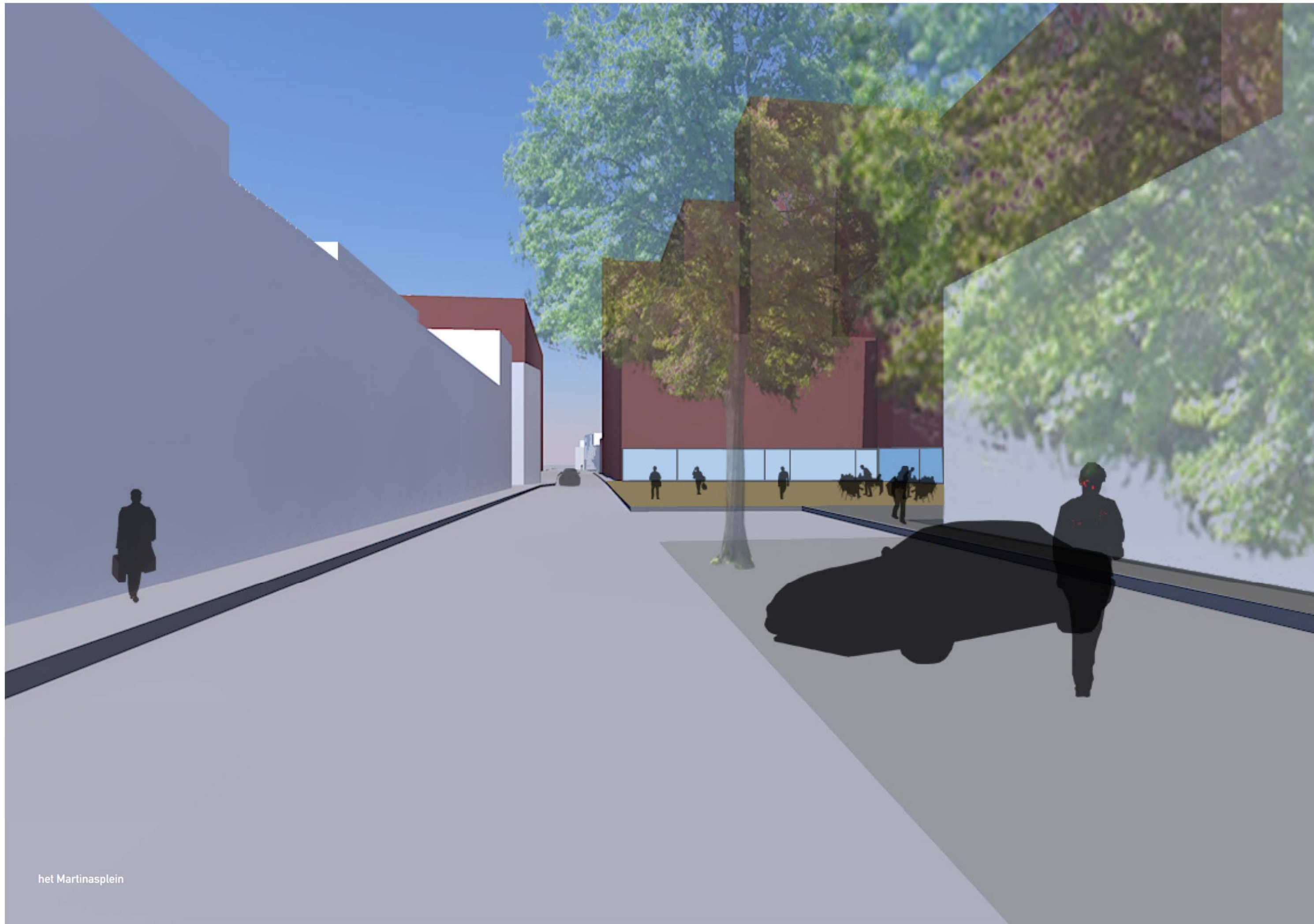
Het Martinasplein wordt gemaakt door het slopen van de bestaande arbeiderswoningen in de oksel van het Martinasgebouw. Op die manier krijgt het belangrijkste erfgoed van het Ginder-Alecomplex een nieuw voorplein dat ook als stapsteen dienst doet naar de overzijde van de Kattenstraat. De commerciële invulling van winkels en horeca in het brouwerijcomplex geven leven aan dit zuidwest gerichte plein.

De route in oost-west richting tussen Kerkplein, Markt, Martinasplein en Sporthal wordt ondersteund door een sequentie van noord-zuid gerichte informele doorsteken: de Marktstraat, de nieuwe verbinding richting Langensteinweg doorheen het binnengebied achter Ginder-Ale en de verbinding over de huidige Lidl-site tussen de August De Boeckstraat en de Dendermondestraat. Deze doorsteken maken het mogelijk om in het openbaar domein hoogwaardige routes uit te bouwen tussen de verschillende voorzieningen in het centrumgebied.





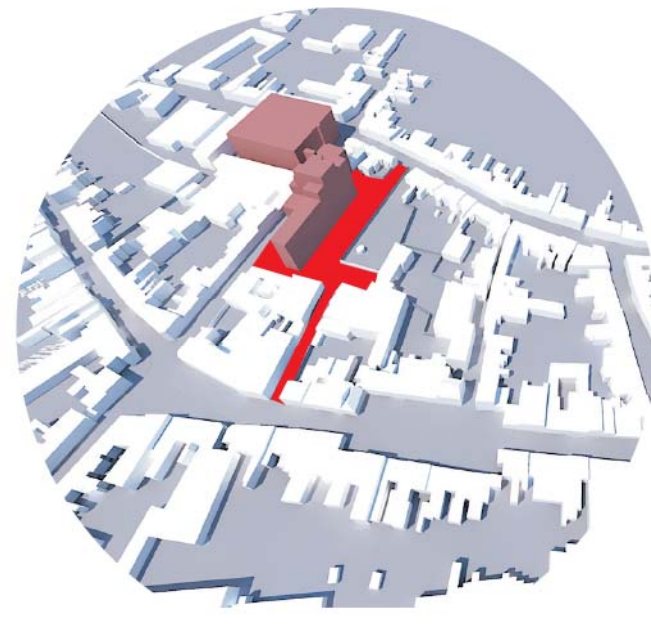
de Nieuwe Markt



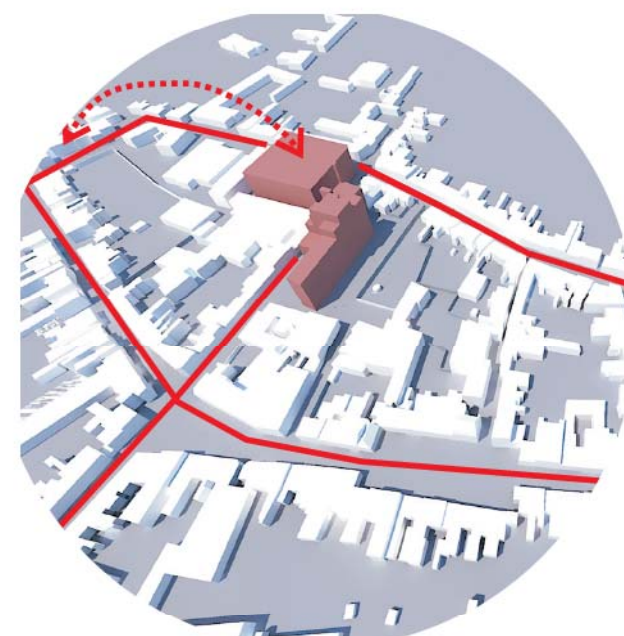
het Martinasplein



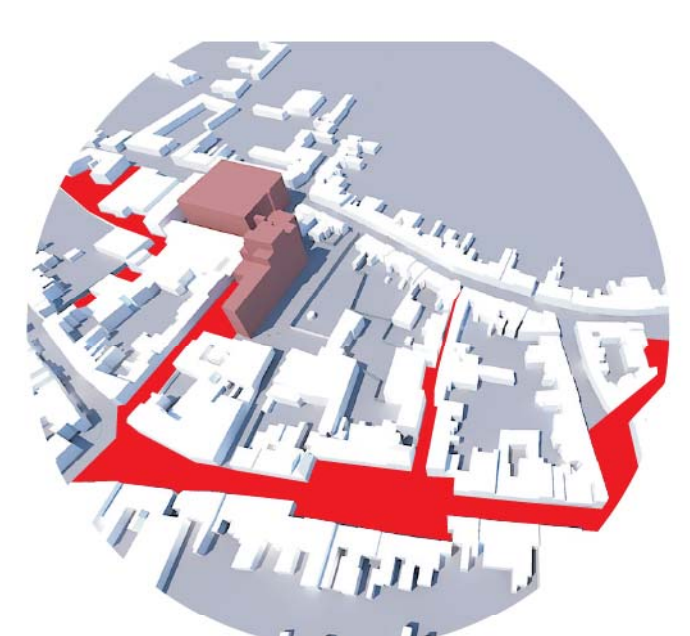
1



2



3



4

> Realisatiestrategie - Fasering /

Uiteraard is de juiste realisatiestrategie voor een dergelijke grootschalige en complexe herstructureringsopgave een studie op zich.

Toch denken wij dat het op hoofdlijnen belangrijk is om volgende stappen te onderscheiden in het actieplan:

0. opmaak masterplan en PRUP Ginder-Ale

1. herontwikkeling van de Ginder Ale site

2. aanleg van het openbaar domein rond de Ginder Ale site

3. verhuis Bibliotheek en her-huisvesting Politiediensten

3'. herstructurering van de verkeersinfrastructuur met aanleg van nieuwe knooppunten en wegprofielen

4. aanleg van het openbaar domein in het centrum van Merchtem

5. als onafhankelijke tussenstappen kunnen de verschillende bouwprojecten uitgevoerd worden die de nieuwe doorsteken maken en de bestaande randen afwerken

Deze fasering houdt niet alleen rekening met een logische uitvoeringsvolgorde maar ook met een gezonde cashflow binnen de ontwikkelingsstrategie zodat de haalbaarheid van het project versterkt wordt

VISIE HERONTWIKKELING GINDER ALE /

GINDER-ALE

The image shows the interior of a building with a curved wall. At the top, there is a decorative frieze with intricate scrollwork. Below the frieze, the words "GINDER-ALE" are written in large, bold, gold-colored letters. The wall is painted a light beige color. In the foreground, there are wooden columns and a wooden door with a decorative glass panel featuring a diamond pattern. The lighting is warm and even.



> Stedenbouwkundige inpassing gebouwen

In het masterplan worden de bestaande gebouwen gezien als de bouwstenen voor de ontwikkeling van een nieuw centrumgebied. De stedenbouwkundige inpassing van beide Brouwerijgebouwen luistert dus zeer nauw.

Als uitgangspunt hebben wij de zeggingskracht van beide gebouwen proberen versterken door ze opnieuw als autonoom in het stedelijk weefsel te positioneren. Dat betekent dat wij willen voorstellen om selectief bepaalde gebouwdelen te slopen. Voor de overige gebouwvolumes pleiten wij voor volledig behoud omwille van de cultuurhistorische waarde en de authenticiteit van het geheel.

Voor de Martinasbrouwerij gaat het om de arbeiderswoningen in de oksel en de later toegevoegde garage in het binnengebied. Hierdoor ontstaat een voldoende ruim binnengebied en het nieuwe Martinasplein. De nieuwe commerciële voorzieningen en horeca kunnen zich richten op de nieuwe pleinruimte, de Kattenstraat en het binnengebied. Een overdekte doorsteek wordt voorzien doorheen de plint van het gebouw voor de ontsluiting van de verschillende functies op de niveaus. Deze doorsteek sluit aan op de U-vormige ruimte rond de Lagerkelder.

Aan de andere zijde wordt het aangebouwde magazijn van de Lagerkelder gesloopt om plaats te maken voor nieuwe bouwvolumes die de doorsteken vormgeven en bestaande zij- en achterkanten afwerken. Hier wordt stedenbouwkundig een tweeledige doorsteek gemaakt: één richting Lidl site en één richting sporthal.

Zowel voor het binnengebied achter het Martinasgebouw als voor het binnengebied achter de Lagerkelder opteren wij voor ondergrondse parkeergarages die onder het volledige binnengebied voorzien kunnen worden. Voor de aanliggende binnengebieden lijkt ons naast het afwerken van de randen met nieuwe gebouwen vooral het zichtbaar maken van de aanwezige groenkwaliteit in de bestaande tuinen van belang voor de verblijfskwaliteit.





plankaart structuur en ontsluiting Ginder Ale

> ARCHITECTUUR, STRUCTUUR EN ONTSLUITING

Wij schatten de beeldwaarde van de te behouden gebouwen hoog in. De stellingname in verband met de monumentaliteit van de gebouwen is volgens ons dan ook van zeer groot belang om de architecturale waarde van de gebouwen te valoriseren. Wij denken dus dat die beeldwaarde primeert en dat de functionele herbestemming van het Ginder-Ale erfgoed daar zoveel als mogelijk op afgestemd moet worden. Om die reden denken wij dat het noodzakelijk is om het programma af te stemmen op de typologische mogelijkheden van de bestaande gebouwen.

Wij zijn van mening dat het bestaande Martinasgebouw zich zowel vanuit architectuur als vanuit de draagkracht van het gebouw moeilijk leent tot bijkomende uitbreidingen in de hoogte. Ook het verminderen van de bestaande sculpturaliteit van het torengedouw door het volbouwen van onbebouwde haken in het gebouw lijkt ons geen aanvaardbare optie. Ook stelt zich de vraag of dit überhaupt technisch mogelijk zou zijn zonder de volledige structuur aan te tasten. Wij zijn er niet van overtuigd dat er een reserve aan draagvermogen is in de bestaande structuur en funderingen. Voor de ontsluiting van de verschillende functies moet het grootste voorbehoud gemaakt worden bij het herbruiken van bestaande kernen en het toevoegen van nieuwe. Dit is een gebouw dat volgens het KB Brand moet voldoen aan de eisen van 'hoogbouw'. De bestaande kernen zijn hierop niet voorzien en moeilijk aan te passen. Bij het herontwikkelen zal dus veel aandacht besteed moeten worden aan de ontsluiting en structuur zonder de eigenheid van het gebouw in het gevaar te brengen. Meer gedetailleerd onderzoek is in dit geval zeker noodzakelijk.

Voor de Lagerkelder liggen de kaarten enigszins anders. Dit gebouw is later geconcepieerd als een opslagplaats met een waardevolle no-nonsense architectuur en rationele rasterstructuur. Wellicht heeft de draagconstructie reserve aan draagvermogen dat kan benut worden zonder de bestaande structuur aan te tasten. Om die reden achten wij het mogelijk om een laag toe te voegen. Omwille van de beeldwaarde en bestaande verhoudingen lijkt het ons best om dit te beperken tot 1 laag die exact de buitenzijde van het bestaande gebouw omschrijft. Deze toevoeging moet in architectuur onafhankelijk gezien worden van het bestaande gebouw. Voor de ontsluiting van de verschillende functies geldt hier hetzelfde, hoewel minder kritisch omwille van de classificatie door het KB Brand als 'middelhoog' gebouw.

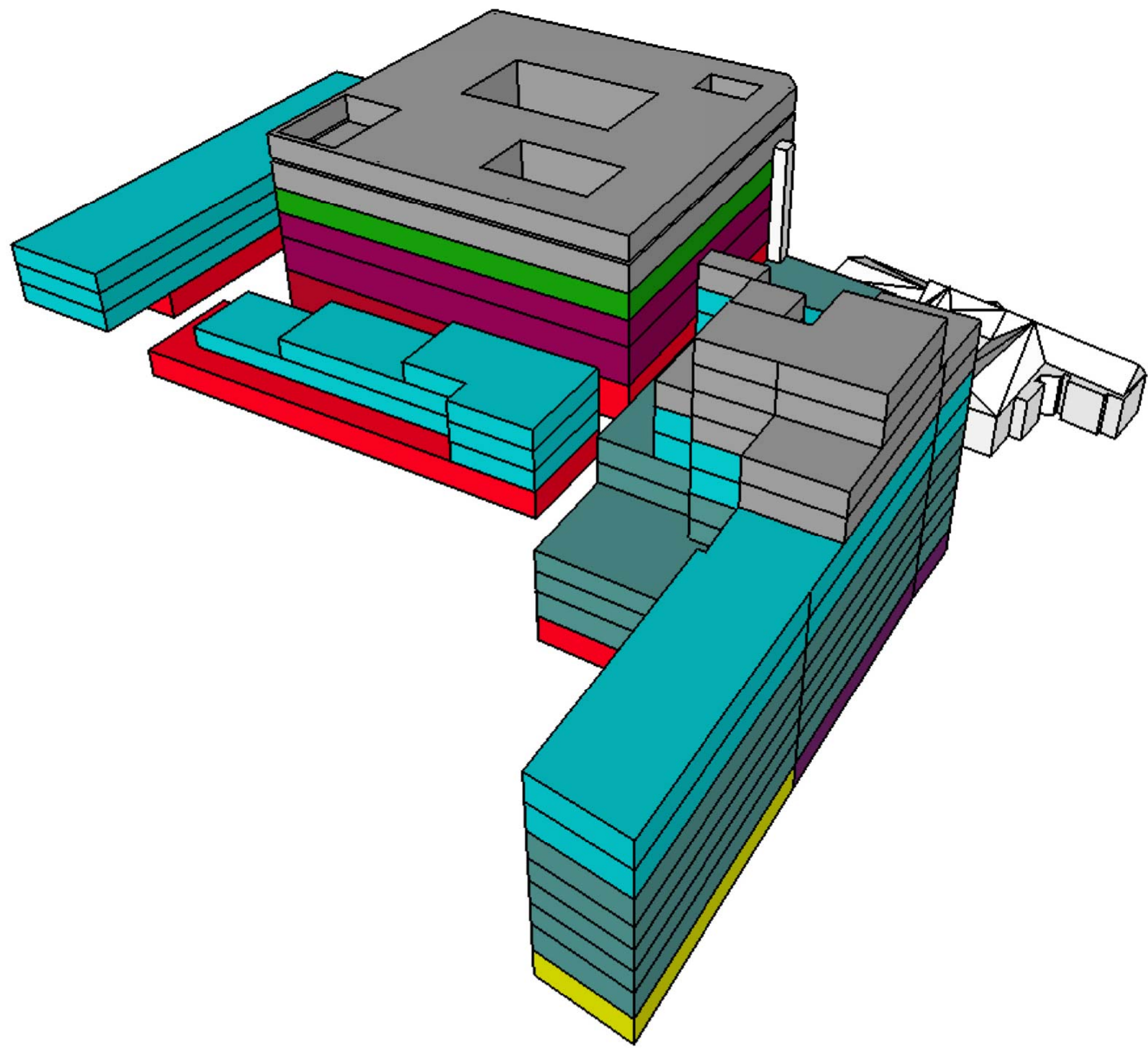


foto's architectuur Martinasgebouw



foto's architectuur Lagerkelder





- kleinhandel
- grootwarenhuis
- horeca
- diensten
- gemeente
- kleine industrie
- service flats
- rusthuis
- lofts
- leisure

> PROGRAMMA EN FUNCTIONEREN

Niet alleen omwille van de beeldwaarde maar ook uit functionele overwegingen achten wij het noodzakelijk om de voorgestelde programmering kritisch te evalueren. Daarbij is geen rekening gehouden met de bestaande eigendomsverhoudingen. Zoals aangegeven in de stellingnames is het voor ons aangewezen om bij de herontwikkeling van beide gebouwen een samenwerking tussen beide ontwikkelaars tot stand te brengen. Hetzij kan deze samenwerking louter gebeuren op basis van onderhandelingen, bijvoorbeeld om de architectuur, het programma en de openbare ruimte op elkaar af te stemmen. Het gemeentebestuur of haar mandataris zou bij deze onderhandelingen sturend kunnen optreden. In het beste geval betreft het echter een structurele samenwerking in vennootschapsvorm, waar beide ontwikkelaars de gebouwen inbrengen en vervolgens gezamenlijk de gehele herontwikkeling doen, waarbij winsten maar ook risico's gedeeld worden volgens voorafgaandelijke afspraken.

Uit de nota in verband met de economische haalbaarheid blijkt duidelijk dat het voorgestelde commerciële programma van een kleine 10.000 m² op middellange termijn (15 jaar) te zwaar is en wellicht het evenwicht in Merchtem met de rest van het kernwinkelapparaat grondig zou verstoren. Om die reden hebben wij slechts 5.800 m² puur commercieel programma voorzien. Dat behelst de 4.500 m² waarvoor volgens de marktverkenning ruimte is, aangevuld met Horeca (500-1.000 m²) en de eventuele herlocatie van een aantal winkels die vandaag op een minder gunstige locatie in Merchtem gelegen zijn of op zoek zijn naar uitbreidingsmogelijkheden (+/-1.000 m²). Dit commercieel programma hebben wij volgens de principes van het stadontwerp ingeplant in de bestaande en nieuwe gebouwen, waarbij de oriëntatie van deze functies op het openbaar domein centraal staat. Aanvullend op het retailprogramma vinden wij een leisure of ontspanningsfuncties een zeer goed complement bovenop het winkelaanbod. We hebben dit voorzien op de eerste laag van de Lagerkelder voor een oppervlakte van 2.762 m².

Deze Leisurefunctie lijkt ons zeer goed combineerbaar met de nieuwe Bibliotheek voor Merchtem die wij hebben voorzien op de derde en vierde laag van de Lagerkelder, rondom de bestaande vide en met uitzicht op het centrum. kleine korrel en hoge technische eisen (cq. rusthuis en service flats) te moeten huisvesten.

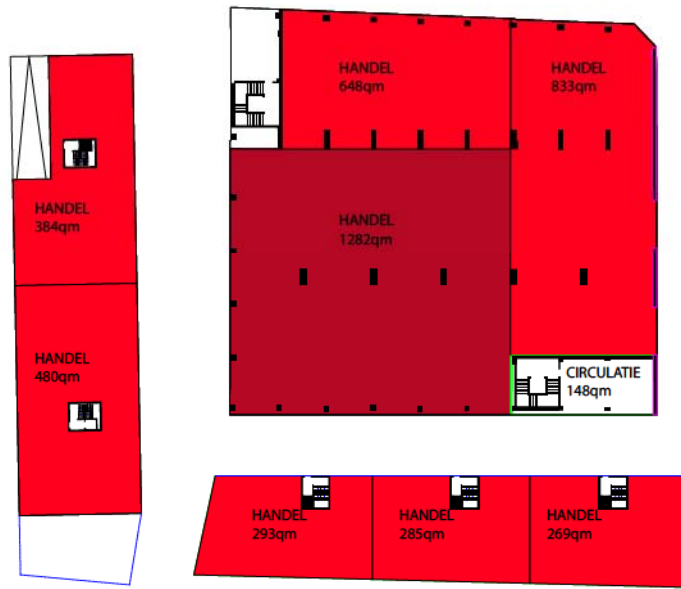
De vide zelf kan dan dienst doen als ontmoetingsplaats en lobby voor de publieke functies. Bovendien is een invulling met dit soort functies veel duurzamer in een dergelijk gebouw dan er verschillende units met zeer kleine korrel en hoge technische eisen (cq. rusthuis en service flats) te moeten huisvesten.

Verder blijkt uit de marktverkenning dat het voorgestelde programma voor zorgfuncties (rusthuis) en zorgwonen (service flats) haalbaar is. Wij hebben dit programmadeel dan ook voorzien in de voorgestelde hoeveelheid van dwz. een rusthuis van 6.000 m² met een 90-tal bedden. Daarnaast zijn ook een 90-tal service flats gepland met een totale bruto-oppervlakte van 6.700 m². Wij zijn echter van mening dat het bestaande gebouw van de Lagerkelder door zijn grote maat, diepte en raster veel minder geschikt is voor het huisvesten van het rusthuis of de serviceflats. Daarenboven speelt de afweging dat het bundelen van minstens het rusthuis belangrijke schaalvoordelen heeft naar functioneren toe (centrale keuken en gemeenschappelijke voorzieningen). Bovendien worden de rusthuiskamers omwille van de duurzaamheid en coördinatie van technieken best zoveel mogelijk gestapeld en in een compact volume voorzien. Wij hebben het rusthuis dan ook ondergebracht in het Martinasgebouw. Voor de Service flats denken wij dat het veel duurzamer is deze hoofdzakelijk in nieuw op te richten gebouwen te voorzien omwille van de onderliggende functionele eisen van technieken, akoestiek, ontsluiting en dergelijke.

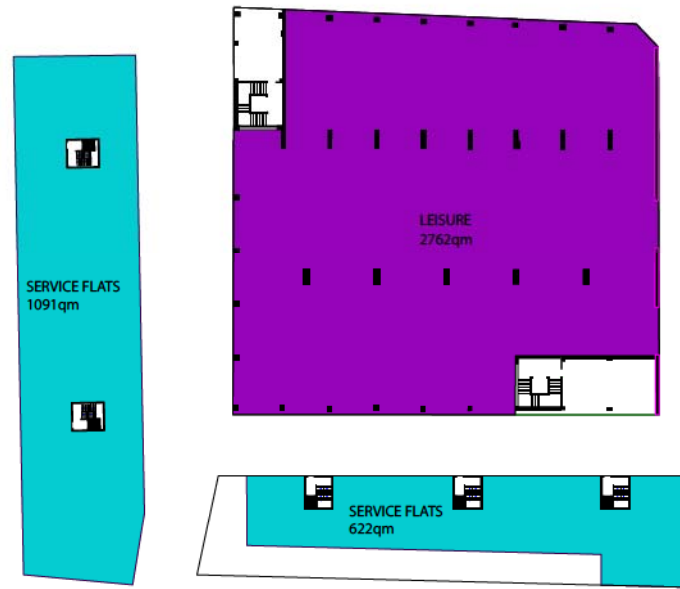
De onderscheidende kwaliteit van wonen in het Ginder-Ale complex lijkt ons het uitzicht te zijn. Om die reden hebben wij alle appartementen en lofts geconcentreerd in de bovenste 2-3 lagen van beide gebouwen. Zoals vermeld in de paragraaf over Beeldwaarde zien wij deze lofts voor het gebouw Lagerkelder ook mogelijk in een nieuwe door patio's geperforeerde daklaag dat exact het bestaande volume omschrijft. Het totale oppervlak aan lofts en appartementen dat voorzien is bedraagt 5.000 m². Alle woningen kunnen over parkeerplaatsen beschikken in de parkeergarages onder beide binnengebieden.

Het totale te ontwikkelen programma bedraagt 30.000 m² en is ongeveer gelijk aan de bruto vloeroppervlakte van de bestaande gebouwen.

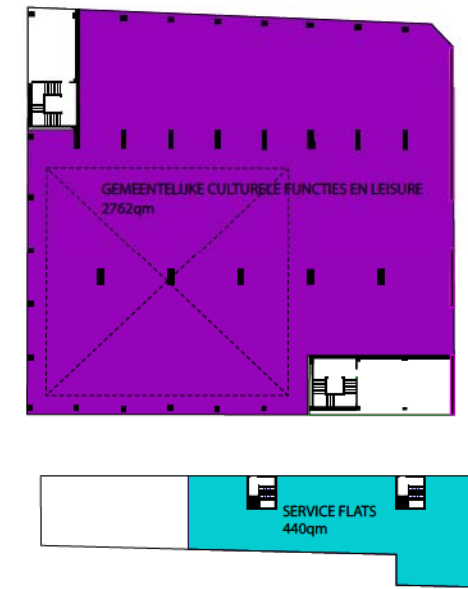
0



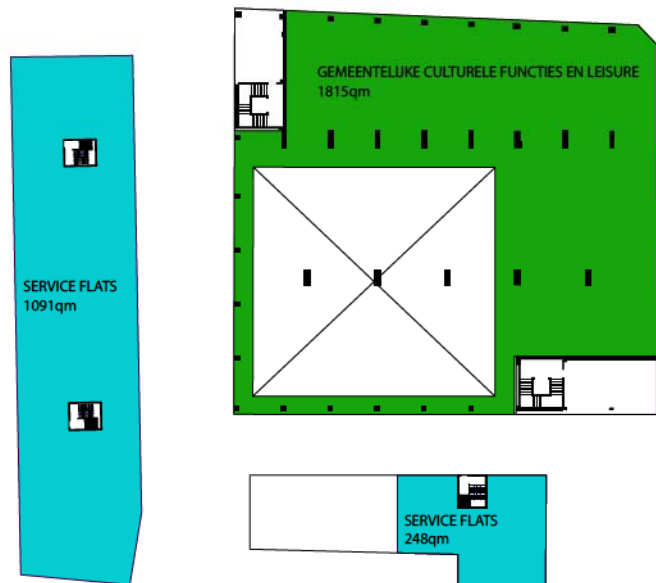
1



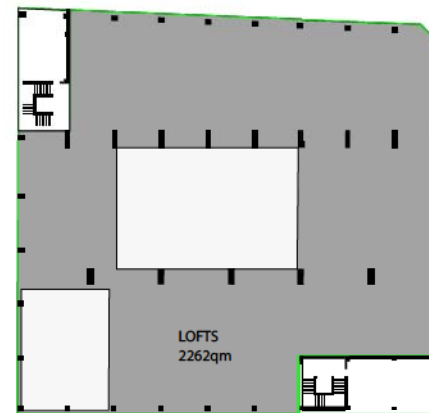
2



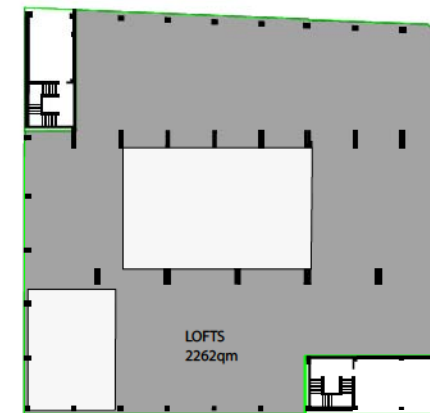
3



4

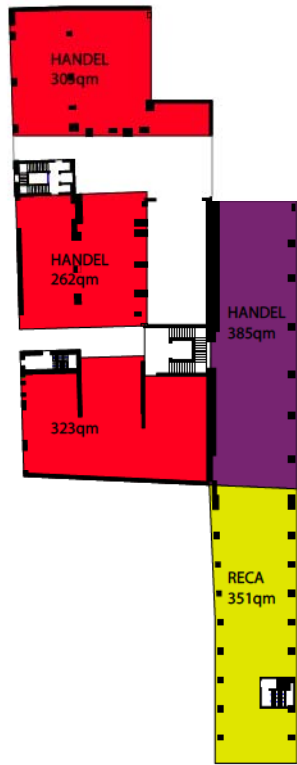


5

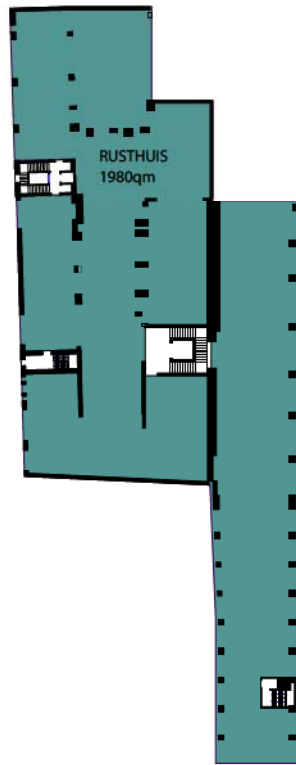


- kleinhandel
- grootwarenhuis
- horeca
- diensten
- gemeente
- kleine industrie
- service flats
- rusthuis
- lofts
- leisure

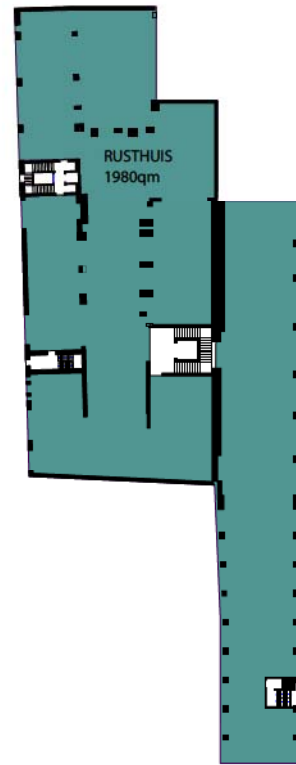
0



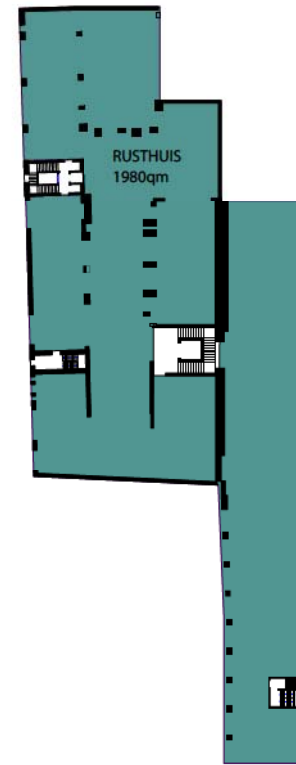
1



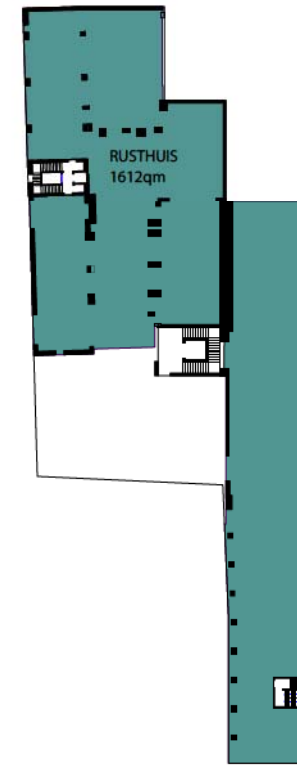
2



3



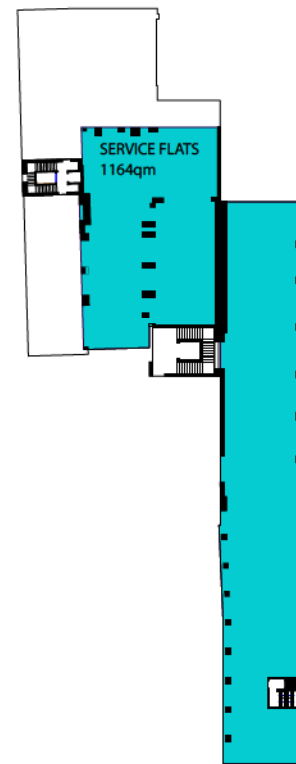
4



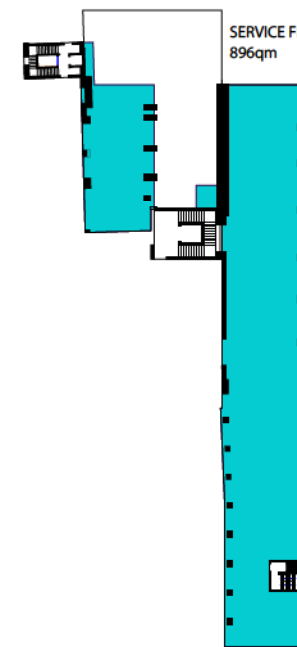
5



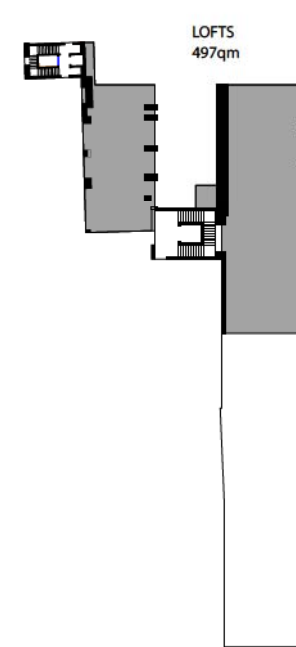
6



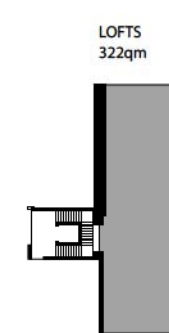
7



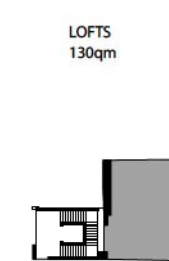
8



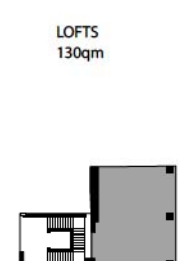
9



10



11



BESLUIT /



Wij geloven dat met de ontwikkeling van het Ginder-Ale complex er een unieke kans ligt om de stedenbouwkundige structuur van Merchtem te her(r)ijken. Dit is een monumentale operatie met een dubbele meerwaarde: het duurzaam herbruiken van erfgoed en het duurzaam ontwikkelen van een dorpskern.

Wel denken wij dat voor de start van het ontwerpproces aandacht dient besteed te worden aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Stellingnames. Zonder deze randvoorwaarden ingevuld te hebben zijn wij de overtuiging toegedaan dat elke poging tot kwalitatieve herontwikkeling gedoemd is om te mislukken.